



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**PROCEDURA N°26/2023 R.E.**

Tra SIRIO N.P.L. S.r.l. (oggi Prelios Credit Solutions S.p.a.)



VS



\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*



**RELAZIONE DI STIMA**



Consulente  
Ing. Simone Ferrise

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

0/28





**Sommario.**

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	3
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. ....	4
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni .....	7
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili .....	10
6- Irregolarità Catastali e Conformità .....	14
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali .....	15
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità .....	15
9- Criteri di formazione dei lotti .....	15
10- Valutazione degli immobili .....	17
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti .....	25
12- Sintesi dei Lotti.....	26



**Si allegano alla presente relazione:**

- Allegato A: Copia della nomina;
- Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;
- Allegato C: Documentazione catastale;
- Allegato D: Rilievi Planimetrici;
- Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grimaldi;
- Allegato F: Visure Ipocatastali e contratti di locazione;
- Allegato G: Documentazione fotografica;
- Allegato H: V.a.m. e compravendite terreni simili.



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 14/03/2023 al n°8165R.G. e n°6360R.P., la SIRIO N.P.L. S.R.L. richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 156, della consistenza di 46 are e 80 centiare;
- 2) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 195, della consistenza di 26 are e 50 centiare;
- 3) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 203, della consistenza di 57 are e 50 centiare;
- 4) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio 17, Particella 550, sub.1, (fabb. Diruto);
- 5) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 205, della consistenza di 79 are e 60 centiare;
- 6) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 323, della consistenza di 51 are e 30 centiare;
- 7) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 324, della consistenza di 29 are e 70 centiare;
- 8) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 47, della consistenza di 1 ettari, 72 are e 30 centiare;
- 9) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 48, della consistenza di 10 are e 80 centiare;
- 10) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 49, della consistenza di 2 are e 80 centiare;
- 11) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 50, della consistenza di 48 centiare;
- 12) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 51, della consistenza di 67 are e 90 centiare;
- 13) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 52, della consistenza di 35 are e 20 centiare;
- 14) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 58, della consistenza di 1 are e 60 centiare;
- 15) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 82, della consistenza di 1 ettari, 03 are e 40 centiare;

- 16) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 83, della consistenza di 8 are e 20 centiare;
- 17) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 84, della consistenza di 1 ettari, 4 are e 30 centiare;
- 18) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 85, della consistenza di 56 are e 30 centiare;
- 19) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 114, della consistenza di 80 are e 67 centiare;
- 20) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 121, della consistenza di 25 are e 90 centiare;
- 21) Terreno sito nel Comune di Grimaldi (CS) – Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 40, della consistenza di 4 are e 70 centiare;

di proprietà di:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a [REDACTED] il \*\*\*\*\*, c.f. n.\*\*\*\*\*, per la quota pari a 1/1;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 14/06/2023 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.3143, secondo "verbale di conferimento incarico" allegato alla presente sotto la *lettera A*), a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

## 2. Sopralluoghi ed indagini.

Alla presenza del delegato alla Vendita, l'Avv. \*\*\*\*\*, del Sig. \*\*\*\*\* per conto della Sig.ra \*\*\*\*\* (figlio della stessa) che, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente in copia sotto *la lettera B*), si è dichiarato "occupante" dei beni pignorati in virtù di un contratto di affitto (non registrato) stipulato tra la madre (esecutata), la Sig.ra \*\*\*\*\* e l'azienda agricola "\*\*\*\*\* ditta individuale" di cui è egli titolare. Il Sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sui tutti i beni interessati da pignoramento in data 20/07/2023 a partire dalle ore 10:05. Tale sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento si è svolto regolarmente a partire dagli immobili identificati al Foglio 6 ed 9 (località Capalbi) del comune di Grimaldi. Qui il Sottoscritto ha preso visione dei terreni, saggiato le qualità dei soprassuoli, analizzati i ruderi e le tettoie presenti sui terreni. In particolar

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

3/28

modo ha preso visione del fabbricato rurale identificato al mappale 58; tale fabbricato è risultato essere una abitazione asservente i terreni agricoli adiacenti. Ha quindi provveduto a redigere un adeguato rilievo planimetrico di tale fabbricato, allegato alla presente sotto la *lettera D)*, ed a redigere adeguato report fotografico sia dell'abitazione, sia dei terreni ispezionati, allegato alla presente sotto la *lettera G)*. Una volta terminate le operazioni su tale appezzamento di terreno e sui relativi fabbricati insistenti su di esso il Sottoscritto, unitamente a tutte le parti presenti, si è spostato sui restanti beni oggetto di pignoramento, ovvero i terreni siti in comune di Grimaldi, località Arenacchio ed identificati catastalmente al Foglio 17. Anche qui ha provveduto a compiere le operazioni di rito, quali l'ispezione di tutti i terreni ed i relativi soprassuoli, la verifica della qualità boschiva, la visione dei fabbricati rurali (ruderi) presenti sugli stessi. Anche qui ha quindi redatto un ampio report fotografico per meglio relazionare al Signor G.E. la condizione di tutti gli immobili visionati. Alle ore 12:00, avendo concluso le operazioni di sopralluogo, ha quindi dichiarato chiuse le stesse.

Una volta completate le suddette operazioni, il Sottoscritto ha proseguito le attività di indagine presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici ed Anagrafici del Comune di Grimaldi (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per rispondere a quanto ordinato.

### 3. Controllo e verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

Da quanto verificato da tutta la documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. la certificazione risale sino all'atto di acquisto avvenuto in parte con atto di compravendita del 01/12/1999 (nella certificazione è indicato erroneamente 01/02/1999) rep.209711, per Notaio GISONNA Leucio, trascritto in data 14/12/1999 ai nn.25853/18920, in parte con atto di compravendita del 01/02/1999 rep.209712, per Notaio GISONNA Leucio, trascritto in data 14/12/1999 ai nn.25854/18921. Tutti i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Grimaldi, Presso gli Uffici dell'Amministratore condominiale al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si è riscontrato quanto segue:

- a) Atto notarile pubblico – rep. 209711 del 01/12/1999 – Notaio Leucio GISONNA Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/12/1999 ai n.25853R.G. e 18920R.P.,– riguardante gli immobili siti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio
- b) 17, p.lle 167, 168, 176, 156, 195, 200, 203, 205, 323, 324, in parte interessati dalla presente procedura, acquistato dalla Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nata [REDACTED] \*\*\*\*\*\*, c.f. n.\*\*\*\*\* – in regime di bene personale – e ceduto da \*\*\*\*\*\*, nato [REDACTED] (CS) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\*, nata [REDACTED] il \*\*\*\*\*\*, per le quote pari ad ½ ciascuno;
- c) Atto notarile pubblico – rep. 209712 del 01/12/1999 – Notaio Leucio GISONNA Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14/12/1999 ai n.25854R.G. e 18921R.P.,– riguardante gli immobili siti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio 6, p.lle 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 82, 83, 84, 85, 114, 121 e Foglio 9, p.la 40, interessati dalla presente procedura, acquistato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nata [REDACTED] \*\*\*\*\*\*, c.f. n.\*\*\*\*\* – in regime di bene personale – e ceduto da \*\*\*\*\*\*, nato [REDACTED] \*\*\*\*\*\*, per le quote pari ad 1/1;
- d) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato – rep. 272825 del 08/04/2004 – Notaio Leucio GISONNA, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/04/2004 ai n.10505R.G. e 1322R.P., (totale capitale €86.000,00) a favore della BANCA CARIME S.p.a. e contro la Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nata [REDACTED] \*\*\*\*\*\*, c.f. n.\*\*\*\*\* , per il



diritto di 1/1 della piena proprietà, sui beni ricadenti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio 17, p.lle 156, 195, 200 (oggi 550), 203, 205, 323, 324, Foglio 6, p.lle 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 82, 83, 84, 85, 114, 121 e Foglio 9, p.lla 40;

- e) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore del Sig. \*\*\*\*\*, n. [REDACTED] (CS) il \*\*\*\*\*, e contro la Sig.ra \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] \*\*\*\*\* c.f. n.\*\*\*\*\*, ed il Sig. \*\*\*\*\* nato [REDACTED] il \*\*\*\*\* c.f. n. \*\*\*\*\* per la quota pari a ½ in comunione legale dei beni ciascuno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 30/01/2017 ai n.2491R.G. e 2081R.P., eseguito sui beni ricadenti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio 17, p.lle 156, 195, 200 (oggi 550), 203, 205, 323, 324, Foglio 6, p.lle 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 82, 83, 84, 85, 114, 121 e Foglio 9, p.lla 40 ed altre p.lle non oggetto della presente procedura;
- f) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore del Sig. \*\*\*\*\* na [REDACTED] e contro la Sig.ra \*\*\*\*\* nata [REDACTED] il \*\*\*\*\* c.f. n.\*\*\*\*\*, ed il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* c.f. n. \*\*\*\*\* per la quota pari a ½ in comunione legale dei beni ciascuno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 23/03/2017 ai n.8578R.G. e 7085R.P., eseguito sui beni ricadenti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio 17, p.lle 156, 195, 200 (oggi 550), 203, 205, 323, 324, Foglio 6, p.lle 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 82, 83, 84, 85, 114, 121 e Foglio 9, p.lla 40 ed altre p.lle non oggetto della presente procedura;
- g) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della SIRIO N.P.L. S.r.l., e contro la Sig.ra \*\*\*\*\* nata [REDACTED] il \*\*\*\*\* c.f. n.\*\*\*\*\*, per la quota pari a 1/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data





**14/03/2023 ai n.8165R.G. e 6360R.P., eseguito sui beni ricadenti in comune di Grimaldi ed identificati al Foglio 17, p.lle 156, 195, 550 sub 1 (ex 200), 203, 205, 323, 324, Foglio 6, p.lle 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 82, 83, 84, 85, 114, 121 e Foglio 9, p.lla 40.**

I dati catastali risultano corretti e concordi con quanto indicato nel pignoramento. Per la procedura in oggetto è stato redatto Certificato con indicazione catastale corretta.

#### 4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni.

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grimaldi, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica per tutti i terreni oggetto di pignoramento;

Per il fabbricato rurale identificato al Foglio 6 p.lla 58 si sono richiesti:

- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*, nonché le visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.



Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Grimaldi (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, e secondo quanto evidenziato dai rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto, per gli immobili oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto di seguito descritto:

- A) I terreni oggetto di pignoramento costituiscono due separati appezzamenti di terreno ubicati rispettivamente alla località Capalbi (terreni identificati ai Fogli 6 ed 8) ed alla località Arenacchio (terreni identificati al Foglio 17);
- B) Per tutti i terreni oggetto di pignoramento è stato richiesto ed ottenuto il Certificato di destinazione Urbanistica, allegato alla presente sotto *la lettera E)*; secondo quanto riportato dal certificato, i terreni oggetto di pignoramento ricadono nello strumento urbanistico comunale (PSC), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 03/10/2016, avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul BUR Calabria n.102 parte seconda del 18.10.2016, ed hanno la seguente destinazione urbanistica con le relative prescrizioni:

Foglio	Particella
06	47 (Parte)-48-49-51(Parte)-52-82(Parte)-84-85-114-121(Parte)-----
09	40-----
17	156-195(Parte)-323-324-----

**E4 – Aree boscate o da rimboschire**

Lm lotto minimo 100.000 mq

If indice di edificabilità fondiaria 0,015 mc/mq

Dc distanza dai confini m 10,00

Df distanza dai fabbricati di altra proprietà m. 20,00

Ds distanza dalle strade Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione".

H altezza massima dei fabbricati m. 7,50

Sc Superficie coperta 4,00 %

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Foglio	Particella
06	47 (Parte)-50-51(Parte)-58-82(Parte)-83-121(Parte)-----
17	195(Parte)-550-203-205-----

**E2 – Aree agricole a coltura tradizionale di primaria importanza per la funzione agricola produttiva** anche in relazione all'estensione composizione e localizzazione dei terreni.

Lm lotto minimo 10.000 mq

Standard di edificabilità 0,013 mq/mq

superficie utile

Attività di produttività e di trasformazione 0,1 mq/mq

Dc distanza dai confini m 10,00

Df distanza dai fabbricati di altra proprietà m. 20,00

Ds distanza dalle strade Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione".

H altezza massima dei fabbricati m. 7,50

Sc Superficie coperta 4,00 %.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

- C) Il fabbricato rurale identificato in precedenza al Foglio 17, p.lla 200, risulta oggi identificato al Foglio 17 del catasto fabbricati, p.lla 550 sub. 1 – cat. F/2 (fabbricato collabente);
- D) Per il fabbricato rurale identificato al Foglio 6 del comune di Grimaldi, p.lla 58 non presente nessun tipo di documentazione presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grimaldi; secondo quanto indicato dallo stesso ufficio e riscontrato dalle indagini sul posto, lo stesso risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (l'immobile può ritenersi legittimo in quanto antecedentemente a tale data, per il comune di Grimaldi, non era necessario dotarsi di titolo edilizio per l'edificazione);
- E) Per il fabbricato rurale indicato al punto precedente non risulta effettuato l'adempimento previsto per tali fabbricati: i fabbricati rurali ancora iscritti nel Catasto terreni alla data del 30/11/2012, devono essere iscritti obbligatoriamente al Catasto edilizio urbano (C.E.U.). tale adempimento risulta perciò non eseguito;
- F) Per come si evince dalla comparazione delle planimetrie catastali, allegate alla presente sotto la *lettera C)*, con i rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto ed allegati alla presente sotto la *lettera D)*, con le documentazioni progettuali ed i certificati di destinazione urbanistica, allegate alla presente sotto la *lettera E)*, gli immobili non presentano difformità degne di segnalazione.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

L'utilizzazione pervista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in esame è conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota.

#### 5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

I terreni oggetto di pignoramento consistono in due ampi appezzamenti di terreno distanti tra loro circa 3,6 km.

**Il primo appezzamento di terreno** è sito in località Capalbi, zona montagnosa posta a circa 1,8 km dal centro abitato di Grimaldi. Tale appezzamento presenta una estensione complessiva di 68.038 mq (6 ha 80 are 38 ca), e risulta catastalmente identificato per come di seguito indicato:

Fl.	part.	Qual. Classe	Classe	Porz.	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €
6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €
		Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €
6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €
6	50	Fabbricato Rurale			48	-	-
6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €
6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €
6	58	Fabbricato Rurale			160	-	-
6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €
		Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €
6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €
6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €
6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €
6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €
6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €
		Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €
9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €

Tutte le particelle di tale appezzamento risultano catastalmente in ditta a:



➤ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , [REDACTED] \*\*\*\*\* , codice fiscale numero \*\*\*\*\*;

Sui terreni identificati al foglio 6, nella località Capalbi, sono risultati presenti dei ruderi (mappale 48), delle tettoie utilizzate come ricovero non accatastate (mappale 82) ed abitazione in discreto stato di mantenimento (Fabbricato rurale identificato al mappale 58). Tale fabbricato presenta una struttura portante in muratura di pietrame, tetto in lamieroni coibentati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, intonaci interni ed esterni di tipo comune civile di colore chiaro, infissi esterni in alluminio, portoncino esterno e porte interne in legno, impianti idrico ed elettrico funzionanti. L'abitazione risulta estesa su due livelli: un piano terra con due magazzini, di cui uno comunicante internamente con l'abitazione, una cucina/pranzo, un bagno, ed un primo piano, a cui si accede tramite una piccola scala interna, con tre camere ed un terrazzino. Al piano terra è risultato presente anche un piccolo forno esterno posto al di sotto del terrazzino, nella zona del portico antistante l'ingresso. Tutta la zona abitabile presenta una estensione lorda di circa 146 mq, un balconcino/terrazza di circa 25 mq, mentre i magazzini presentano una estensione lorda di circa 44,82 mq. Tutto il fabbricato, per come si evince dal report fotografico allegato, presenta finiture minime. Tale fabbricato risulta riportato in catasto terreni come "Fabbricato rurale". Ciò determina, così per come riscontrato per i ruderi identificati con il mappale 48, una inadempienza a quanto previsto dal "Decreto salva – Italia (D.L. n. 201/2011)". L'art. 13, comma 14-ter, di tale decreto ha previsto, infatti, l'obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali entro la data del 30/11/2012. Tutto il terreno presenta una parte pianeggiante coltivata ed una più scoscesa ricoperta da macchie boschive. L'accesso al terreno avviene tramite una stradina comunale piuttosto scoscesa e non ben curata.

**Il secondo appezzamento** di terreno è sito in località Arenacchio, zona montagnosa posta a circa 2,5 km dal centro abitato di Grimaldi. Tale appezzamento presenta una estensione complessiva di 29.196 mq (2 ha 91 are 96 ca), e risulta catastalmente identificato per come di seguito indicato:



Fl.	part.	Qual. Classe	Classe	Porz.	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
17	156	Pascolo	2	AA	3369	0,87 €	0,52 €
		Cast. Frutto	2	AB	1311	2,03 €	0,88 €
17	195	Querceto	2		2650	2,74 €	0,68 €
17	203	Sem.Irr.Arborato	3	AA	4023	15,58 €	5,19 €
		Pascolo	2	AB	1727	0,45 €	0,27 €
17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2			56	-	-
17	205	Semin. Arborato	3		7960	14,39 €	5,76 €
17	323	Cast. Frutto	3		5130	7,95 €	2,38 €
17	324	Pascolo Arborato	U		2970	2,30 €	0,77 €

Tutte le particelle di tale appezzamento risultano catastalmente in ditta a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , [REDACTED] \*\*\*\*\* , codice fiscale numero \*\*\*\*\*;

Sui terreni identificati al foglio 17, nella località Arenacchio, sono risultati presenti dei ruderi in precedenza identificati al mappale 200. Oggi gli stessi risultano correttamente riportati al catasto fabbricati, ed identificati con la p.lla 500 sub.1 cat. F/2 (ruderi/collabenti), per come previsto dal “Decreto salva – Italia (D.L. n. 201/2011)”. L’art. 13, comma 14-ter, di tale decreto ha previsto, per come già sopra esposto, l’obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali entro la data del 30/11/2012. Tutto il terreno presenta una parte pianeggiante nella zona sud con la presenza di un discreto numero di alberi di ulivo. Nella zona verso nord il terreno diventa piuttosto scosceso ed è attraversato dalla strada provinciale n.245 e dalla sottostante strada comunale che, lungo il lato est, ne permette un facile accesso.

Tutti i terreni pignorati risultano occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in qualità di titolare della “\*\*\*\*\* ditta individuale”, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la *lettera B*), in virtù di un contratto di affitto stipulato con la madre, l’esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* (allegato in copia alla presente sotto la *lettera F*).

Per come rilevato in sede di sopralluogo e per quanto sopra riportato, non risultano presenti difformità urbanistiche. Tutte le quote di proprietà risultano interamente pignorate nella presente procedura. Tutto quanto



appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G*).



## 6. Irregolarità Catastali e Conformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento non presentano difformità rilevanti ed anomalie rispetto a quanto riscontrato dalle visure catastali.

A) I terreni oggetto di pignoramento risultano identificati catastalmente per come segue:

Fl.	part.	Qual. Classe	Classe	Porz.	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
17	156	Pascolo	2	AA	3369	0,87 €	0,52 €
		Cast. Frutto	2	AB	1311	2,03 €	0,88 €
17	195	Querceto	2		2650	2,74 €	0,68 €
17	203	Sem.Irr.Arborato	3	AA	4023	15,58 €	5,19 €
		Pascolo	2	AB	1727	0,45 €	0,27 €
17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2			56	-	-
17	205	Semin. Arborato	3		7960	14,39 €	5,76 €
17	323	Cast. Frutto	3		5130	7,95 €	2,38 €
17	324	Pascolo Arborato	U		2970	2,30 €	0,77 €
6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €
6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €
		Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €
6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €
6	50	Fabbricato Rurale			48	-	-
6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €
6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €
6	58	Fabbricato Rurale			160	-	-
6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €
		Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €
6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €
6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €
6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €
6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €
6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €
		Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €
9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €



B) I “Fabbricati rurali” identificati al Foglio 6 p.lle 48 e 58 risultano riportati ancora al catasto terreni. Ciò determina una inadempienza a quanto previsto dal “Decreto salva – Italia (D.L. n. 201/2011)”. L’art. 13, comma 14-ter, di tale decreto ha previsto, infatti, l’obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali entro la data del 30/11/2012; **il costo per effettuare tale rettifica, risulta essere di circa € 1.600,00 complessivi (cioè per entrambi i fabbricati);**



#### 7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali.

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali.



#### 8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità.

Gli immobili indicati nell’atto di pignoramento, sono interamente di proprietà di:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata [REDACTED] l \*\*\*\*\* , codice fiscale numero \*\*\*\*\*

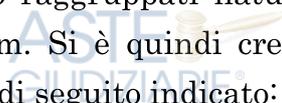
La totalità delle quote di appartenenza risultano interamente pignorate nella presente procedura.

Tutti i terreni pignorati risultano occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in qualità di titolare della “\*\*\*\*\* ditta individuale”, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la lettera B), in virtù di un contratto di affitto stipulato con la madre, l’esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* .



#### 9. Criteri di formazione dei lotti.

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di due lotti; i terreni sono raggruppati naturalmente in due appezzamenti distinti distanti circa 3,6 km. Si è quindi creato un lotto per ciascun appezzamento di terreno, per come di seguito indicato:



**LOTTO UNO**

Appezamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Capalbi del comune di Grimaldi, esteso circa 68.038mq (6 Ha, 80 are, 38 c.are), con entrostanti ruderi, tettoie di servizio non accatastate, abitazione (Fabbricato Rurale) composta da un piano terra con Cucina/Pranzo, bagno e due magazzini (di cui uno anche con accesso interno), ed un primo piano con tre camere, identificato catastalmente con i seguenti dati:

Fl.	part.	Qual. Classe	Classe	Porz.	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €
6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €
		Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €
6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €
6	50	Fabbricato Rurale			48	-	-
6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €
6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €
6	58	Fabbricato Rurale			160	-	-
6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €
		Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €
6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €
6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €
6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €
6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €
6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €
		Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €
9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €

**LOTTO DUE**

Appezamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Arenacchio del comune di Grimaldi, esteso circa 29.196mq (2 Ha, 91 are, 96 c. are), con entrostanti ruderi (Fabbricato in cat. F/2), identificato catastalmente con i seguenti dati:

Fl.	part.	Qual. Classe	Classe	Porz.	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
17	156	Pascolo	2	AA	3369	0,87 €	0,52 €
		Cast. Frutto	2	AB	1311	2,03 €	0,88 €
17	195	Querceto	2		2650	2,74 €	0,68 €
17	203	Sem.Irr.Arborato	3	AA	4023	15,58 €	5,19 €
		Pascolo	2	AB	1727	0,45 €	0,27 €
17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2			56	-	-
17	205	Semin. Arborato	3		7960	14,39 €	5,76 €
17	323	Cast. Frutto	3		5130	7,95 €	2,38 €
17	324	Pascolo Arborato	U		2970	2,30 €	0,77 €

## 10. Valutazione degli immobili.

*Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni agricoli*

Si ritiene inapplicabile, per la valutazione dei fondi agricoli in oggetto, il ricorso al procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché ci si troverebbe di fronte ad una serie di incertezze dovute alle innovazioni, ai nuovi metodi di coltivazione, ai bassi rendimenti odierni di questo tipo di fondi, ai prezzi dei prodotti agricoli che oggi risultano alquanto variabili, alle omissioni casuali o volontarie sui reali prezzi di vendita dei prodotti, incertezze che porterebbero a conclusioni di certo inattendibili e criticabili. Per quanto detto, il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione dei fondi agricoli è basato sul “metodo di stima per valori tipici” sulla base dei prezzi per fondi consimili.

Il metodo di “stima per valori tipici” conduce al valore dell’immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di

compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d'altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali. Un utile riferimento viene reperito con la consultazione dei **Valori Agricoli Medi dei terreni compresi nelle singole regioni Agrarie della provincia di Cosenza** che, pur essendo in qualche caso lievemente superiori alle quotazioni concretamente correnti, danno una indicazione sull'entità dei prezzi praticati. Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all'applicazione di parametri correttivi usualmente considerati per i fondi agricoli, facendo riferimento alle colture effettivamente esistenti, agli eventuali **comodi**, ed agli eventuali **scomodi**. Questi parametri tengono conto, relativamente al terreno considerato, della fertilità e potenza irrigua, della eventuale superficie aziendale in quanto a forma ed estensione, della reale consistenza, delle condizioni di accesso, della distanza dal centro urbano, della giacitura, della esposizione, dalla presenza di alberi da frutto extracoltura, ecc..

Ricapitolando, per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato**, si è individuato prima il **valore medio unitario di zona**, poi il **più probabile valore di mercato dell'immobile** tramite il "metodo di stima per valori tipici" e applicando i correttivi di *comodi e scomodi*, successivamente si è individuato il **valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato**.

#### ***Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni.***

La valutazione di un immobile quindi, in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: ***il valore di stima***.

Il ***valore di stima*** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più ***probabile valore di mercato*** del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima

assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più **probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto.

Pertanto, indicando con il termine  $U$  il valore medio del fondo per Ha, con  $V_m$  il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno  $P$  è dato da:

$$P = (U / 10.000) \times Superficie$$

$$dove: U = V_m \times \Pi$$

Il termine  $\Pi$  è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

***Determinazione del valore medio unitario di zona delle aree ricadenti in comune di Grimaldi.***

Le indagini condotte hanno permesso di stabilire che non ci sono state, in tempi recenti, compravendite di terreni simili. Si sono quindi richieste consultazioni ad agenzie immobiliari e si sono consultati i **Valori Agricoli Medi – Annualità 2012** reperiti sul sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) – sezione **OMI**, Osservatorio Mercato Immobiliare. Il comune del terreno interessato dal pignoramento ricade nella **REGIONE AGRARIA N°5**. I Valori Agricoli Medi

relativi alle colture interessati sono elencati nella tabella seguente. Per tener conto della rivalutazione, il Valore Agricolo Medio in esame riferito all'annualità 2012, è stato moltiplicato per il **Coefficiente di Rivalutazione Monetaria C<sub>r</sub>** fornito dall'ISTAT e reperito sul sito [www.istat.it](http://www.istat.it). Applicando il coefficiente di rivalutazione monetaria, e considerando che I **lotti in esame** presentano uno stato attuale di classe di seguito elencate, otteniamo i valori corretti sempre riportati nella tabella seguente:

Qualità/Descrizione	Classe	V.a.m. /Ha anno 2012	V.a.m. /Ha rivalutati
Pascolo	2	4.005,00 €	4.898,12 €
Cast. Frutto	2	8.984,19 €	10.987,66 €
Querceto	2	5.412,16 €	6.619,07 €
Sem.Irr.Arborato	3	14.288,10 €	17.474,35 €
Semin. Arborato	3	12.015,00 €	14.694,35 €
Pascolo Arborato	U	5.412,16 €	6.619,07 €
Seminativo	3	6.061,62 €	7.413,36 €
Bosco Ceduo	3	4.979,19 €	6.089,55 €

***Determinazione dei coefficienti correttivi per la superficie ricadente in Zona Agricola.***

Terreno in località Capalbi:

Accesso, viabilità e collegamenti	Aspetti funzionali, esposizione, ventilazione, insolazione, presenza di alberi extra-cultura
0,95	1,05
<b>Produttoria II</b>	<b>1,00</b>

Terreno in località Arenacchio:

Accesso, viabilità e collegamenti	Aspetti funzionali, esposizione, ventilazione, insolazione, presenza di alberi extra-cultura
1,05	0,95
<b>Produttoria II</b>	<b>1,00</b>

***Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati***

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: ***il valore di stima***.

Il ***valore di stima*** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più ***probabile valore di mercato*** del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più ***probabile valore di mercato*** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. ***Il più probabile valore di mercato*** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "***criterio sintetico comparativo***", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" informativi, dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per i **lotti in esame** abbiamo:

Lotto 1 (abitazione – p.lla 58)

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Abitazione	146,08	1	146,08
Balcone	25,00	0,30	7,50
Magazzino/deposito	44,82	0.50	22,41
<b>TOTALE</b>			<b>175,99</b>

### *Il valore medio di zona del lotto.*

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo (del comune di Grimaldi – zona Periferica/Rurale) per le zone di ricadenza degli immobili interessati da pignoramento), il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio è di €/m<sup>2</sup> 326,50.

### *La stima del lotto 1.*

Indicando con il termine  $Un$  il valore medio del fondo per Ha, con  $Vm_n$  il valore medio unitario, in assenza di servitù, per la classe di appartenenza del terreno,

avremo che il più probabile valore di mercato del terreno  $P$ , considerato che per il lotto in esame si hanno circa 68.038mq ricadenti in zona E2 – Aree Agricole ed E4 – Aree Boscate o da rimboschire - , è dato da:

$$P = P_{\text{terreno}} + P_{\text{fabbricato}};$$

con:

$P_{\text{terreno}}$  valore di mercato della superficie ricadente in zona Agricola;

$P_{\text{fabbricato}}$  valore di mercato della abitazione.

Considerando  $P_n$  valore di mercato della superficie ricadente in una specifica categoria/qualità agricola, Avremo quindi:

$$P_n = (U_n / 10.000) \times S_{p_n};$$

con:

$S_{p_n}$  superficie ricadente nella specifica categoria di qualità/classe;

Considerato che:

$$U_n = V_{m_n} \times \square;$$

ma che per il caso in esame la  $\square$  ha valore sempre valore pari ad 1, avremo in definitiva:

Descrizione	Foglio	P.IIa	Qualità/Descrizione	Classe	Mq	Lotto	V.a.m. /Ha	V.a.m. /Ha rivalutati	Valore (Vm X Area)	Note
Terreno	6	47	Seminativo	3	17230	2	6.061,62 €	7.413,36 €	12.773,22 €	
Terreno	6	48	Pascolo Arborato	U	900	2	5.412,16 €	6.619,07 €	595,72 €	
			Bosco Ceduo	3	180		4.979,19 €	6.089,55 €	109,61 €	
Terreno	6	49	Bosco Ceduo	3	280	2	4.979,19 €	6.089,55 €	170,51 €	
Fabbric. Rurale	6	50	Tettoia/Rudere		48	2	14.288,10 €	17.474,35 €	83,88 €	valore Area
Terreno	6	51	Semin. Arborato	3	6790	2	12.015,00 €	14.694,35 €	9.977,46 €	
Terreno	6	52	Pascolo Arborato	U	2500	2	5.412,16 €	6.619,07 €	1.654,77 €	
			Bosco Ceduo	3	1020		4.979,19 €	6.089,55 €	621,13 €	
Fabbric. Rurale	6	58	Fabbricato Rurale Abitabile		160	2			-	Abitazione
Terreno	6	82	Seminativo	4	5700	2	6.061,62 €	7.413,36 €	4.225,62 €	
			Semin. Arborato	3	4640		12.015,00 €	14.694,35 €	6.818,18 €	
Terreno	6	83	Cast. Frutto	2	820	2	8.984,19 €	10.987,66 €	900,99 €	
Terreno	6	84	Pascolo Arborato	U	9000	2	5.412,16 €	6.619,07 €	5.957,16 €	
			Bosco Ceduo	3	1430		4.979,19 €	6.089,55 €	870,81 €	
Terreno	6	85	Pascolo Arborato	U	5630	2	5.412,16 €	6.619,07 €	3.726,54 €	
Terreno	6	114	Pascolo Arborato	U	7000	2	5.412,16 €	6.619,07 €	4.633,35 €	
			Bosco Ceduo	3	1650		4.979,19 €	6.089,55 €	1.004,78 €	
Terreno	6	121	Seminativo	4	1523	2	6.061,62 €	7.413,36 €	1.129,05 €	
			Cast. Frutto	2	1067		8.984,19 €	10.987,66 €	1.172,38 €	
Terreno	9	40	Bosco Ceduo	3	470	2	4.979,19 €	6.089,55 €	286,21 €	
								<b>Totale=</b>	<b>56.711,36 €</b>	



Con

$P_{\text{terreno}} = 56.711,36 \text{ €}$

Per quanto riguarda la stima del fabbricato, invece si ha:

<i><b>Abitazione lotto 1</b></i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m <sup>2</sup>	Π	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
326,50	0,8379	273,57	175,99	48.146,35
<b>PREZZO DI BASE</b>			<b>48.146,35 €</b>	

E quindi:

$P_{\text{fabbricato}} = 48.146,35 \text{ €}$

Per una valutazione complessiva pari a:

$$P = P_{\text{terreno}} + P_{\text{fabbricato}}$$

$$P = 56.711,36 \text{ €} + 48.146,35 \text{ €} = 104.857,71 \text{ €}$$

***La stima del lotto 2.***

Analogamente a quanto già svolto per il lotto 1, per il lotto 2 si avrà:



Descrizione	Foglio	P.IIa	Qualità/Descrizione	Classe	Mq	Lotto	V.a.m. /Ha	V.a.m. /Ha rivalutati	Valore	Note
Terreno	17	156	Pascolo	2	3369	1	4.005,00 €	4.898,12 €	1.650,18 €	
			Cast. Frutto	2	1311		8.984,19 €	10.987,66 €	1.440,48 €	
Terreno	17	195	Querceto	2	2650	1	5.412,16 €	6.619,07 €	1.754,05 €	
Terreno	17	203	Sem.Irr.Arborato	3	4023	1	14.288,10 €	17.474,35 €	7.029,93 €	
			Pascolo	2	1727		4.005,00 €	4.898,12 €	845,91 €	
Fabbricato	17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2		56	1	14.288,10 €	17.474,35 €	97,86 €	Valore Area
Terreno	17	205	Semin. Arborato	3	7960	1	12.015,00 €	14.694,35 €	11.696,70 €	
Terreno	17	323	Cast. Frutto	3	5130	1	8.984,19 €	10.987,66 €	5.636,67 €	
Terreno	17	324	Pascolo Arborato	U	2970	1	5.412,16 €	6.619,07 €	1.965,86 €	
<b>Totale=</b>									<b>32.117,64 €</b>	

Con

$P_{\text{terreno}} = 32.117,64 \text{ €}$

### 11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nei quesiti.

Come indicato sempre nei quesiti del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie e rettifiche catastali;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- 3 sottrazione di tutti i costi imputabili a pendenze condominiali;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Uno	104.857,71	1.600,00 €	15.728,66 €	0 €	0 €	0 €	87.529,00 €
Due	32.117,64	0,00 €	4.817,65 €	0 €	0 €	0 €	27.300,00 €

**SINTESI LOTTO UNO**

Descrizione:	Apezzamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Capalbi del comune di Grimaldi, esteso circa 68.038mq (6 Ha, 80 are, 38 c. are), con entrostanti ruderi, tettoie di servizio non accatastate, abitazione (Fabbricato Rurale) composta da un piano terra con Cucina/Pranzo, bagno e due magazzini (di cui uno anche con accesso interno), ed un primo piano con tre camere, identificato catastalmente con i seguenti dati:																																																																																																																																																																														
Descrizione qualitativa dello stato attuale dei fabbricati:	In discreto stato manutentivo esterno; discreto stato interno																																																																																																																																																																														
Dati catastali:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fl.</th> <th>part.</th> <th>Qual. Classe</th> <th>Class e</th> <th>Porz .</th> <th>Mq</th> <th>Redd. Dom.le</th> <th>Redd. Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>47</td> <td>Seminativo</td> <td>3</td> <td></td> <td>17230</td> <td>53,39 €</td> <td>22,25 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>48</td> <td>Pascolo Arborato</td> <td>U</td> <td>AA</td> <td>900</td> <td>0,70 €</td> <td>0,23 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td>AB</td> <td>180</td> <td>0,03 €</td> <td>0,01 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>49</td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td></td> <td>280</td> <td>0,04 €</td> <td>0,01 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50</td> <td>Fabbricato Rurale</td> <td></td> <td></td> <td>48</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>51</td> <td>Semin. Arborato</td> <td>3</td> <td></td> <td>6790</td> <td>12,27 €</td> <td>4,91 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>Pascolo Arborato</td> <td>U</td> <td>AA</td> <td>2500</td> <td>1,94 €</td> <td>0,65 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td>AB</td> <td>1020</td> <td>0,16 €</td> <td>0,05 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>58</td> <td>Fabbricato Rurale</td> <td></td> <td></td> <td>160</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>82</td> <td>Seminativo</td> <td>4</td> <td>AA</td> <td>5700</td> <td>10,30 €</td> <td>5,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Semin. Arborato</td> <td>3</td> <td>AB</td> <td>4640</td> <td>8,39 €</td> <td>3,35 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>83</td> <td>Cast. Frutto</td> <td>2</td> <td></td> <td>820</td> <td>1,27 €</td> <td>0,55 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>84</td> <td>Pascolo Arborato</td> <td>U</td> <td>AA</td> <td>9000</td> <td>6,97 €</td> <td>2,32 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td>AB</td> <td>1430</td> <td>0,22 €</td> <td>0,07 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>85</td> <td>Pascolo Arborato</td> <td>U</td> <td></td> <td>5630</td> <td>4,36 €</td> <td>1,45 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>114</td> <td>Pascolo Arborato</td> <td>U</td> <td>AA</td> <td>7000</td> <td>5,42 €</td> <td>1,81 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td>AB</td> <td>1650</td> <td>0,26 €</td> <td>0,09 €</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>121</td> <td>Seminativo</td> <td>4</td> <td>AA</td> <td>1523</td> <td>2,75 €</td> <td>1,34 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Cast. Frutto</td> <td>2</td> <td>AB</td> <td>1067</td> <td>1,65 €</td> <td>0,72 €</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>40</td> <td>Bosco Ceduo</td> <td>3</td> <td></td> <td>470</td> <td>0,07 €</td> <td>0,02 €</td> </tr> </tbody> </table>							Fl.	part.	Qual. Classe	Class e	Porz .	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario	6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €	6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €			Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €	6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €	6	50	Fabbricato Rurale			48	-	-	6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €	6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €			Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €	6	58	Fabbricato Rurale			160	-	-	6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €			Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €	6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €	6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €			Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €	6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €	6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €			Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €	6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €			Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €	9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €
Fl.	part.	Qual. Classe	Class e	Porz .	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario																																																																																																																																																																								
6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €																																																																																																																																																																								
6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €																																																																																																																																																																								
		Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €																																																																																																																																																																								
6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €																																																																																																																																																																								
6	50	Fabbricato Rurale			48	-	-																																																																																																																																																																								
6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €																																																																																																																																																																								
6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €																																																																																																																																																																								
		Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €																																																																																																																																																																								
6	58	Fabbricato Rurale			160	-	-																																																																																																																																																																								
6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €																																																																																																																																																																								
		Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €																																																																																																																																																																								
6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €																																																																																																																																																																								
6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €																																																																																																																																																																								
		Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €																																																																																																																																																																								
6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €																																																																																																																																																																								
6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €																																																																																																																																																																								
		Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €																																																																																																																																																																								
6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €																																																																																																																																																																								
		Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €																																																																																																																																																																								
9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €																																																																																																																																																																								
Superficie Lorda Fabb. Rurale p.lla 58:	<i>146,08 mq Abitazione</i> <i>25,00 mq Balconi/Terrazze;</i> <i>44,82 mq Magazzini.</i>																																																																																																																																																																														
Superficie Commer. :	<i>175,99 mq</i>																																																																																																																																																																														

Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** *****, [REDACTED] *****1 *****, codice fiscale numero *****
Valore base stimato €	104.857,71 (centoquattromilaottococinquantesette/71)
Detrazione 1 €	1.600,00 € (milleseicento/00)
Detrazione 2 €	15.728,66 € (quindicimilasettecentoventotto/66)
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>	<b>87.529,00 € (ottantasettemilacinquecentoventinove/00)</b>
Stato di occupazione:	Immobili occupati da affittuario

**SINTESI LOTTO DUE**

Descrizione:		Appezamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Arenacchio del comune di Grimaldi, esteso circa 29.196mq (2 Ha, 91 are, 96 c. are), con entrostanti ruderi (Fabbricato in cat. F/2), identificato catastalmente con i seguenti dati:					
Dati catastali:							
Fl.	part.	Qual. Classe	Class e	Porz .	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
17	156	Pascolo	2	AA	3369	0,87 €	0,52 €
		Cast. Frutto	2	AB	1311	2,03 €	0,88 €
17	195	Querceto	2		2650	2,74 €	0,68 €
17	203	Sem.Irr.Arborato	3	AA	4023	15,58 €	5,19 €
		Pascolo	2	AB	1727	0,45 €	0,27 €
17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2			56	-	-
17	205	Semin. Arborato	3		7960	14,39 €	5,76 €
17	323	Cast. Frutto	3		5130	7,95 €	2,38 €
17	324	Pascolo Arborato	U		2970	2,30 €	0,77 €
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: ➤ ***** ***** , ***** , codice fiscale numero *****					
Valore base stimato €		32.117,64 (trentaduemilacentodiciassette/64)					
Detrazione 2 €		4.817,65 € (quattromilaottocentodiciassette/65)					
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>		<b>27.300,00 € (ventisettemilatrecento/00)</b>					
Stato di occupazione:		Immobili occupati da affittuario					

Cosenza 05/12/2023

Il Consulente  
Ing. Simone Ferrise